

3. Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна": Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442.

4. Чечетов М.В., Чечетова Н.Ф., Бережна А.Ю. Бюджетний менеджмент. В 2-х ч. – Харків: ВД "ІНЖЕК", 2004. – 1000 с.

5. Карлін М.І. Фінанси зарубіжних країн. – К.: Кондор, 2004. – 375 с.

6. Про місцеві податки та збори: Проект Закону України від 15.05.2002р. № 963.

Отримано 22.03.2006

УДК 658 (075.8)

О.П.БУТЕНКО, С.О.БУТИРІНА, О.В.САДОВНИЧЕНКО

Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Досліджуються темпи зростання вартості житла та визначення основних чинників, які формують вартість житла і впливають на її величину.

Ситуація, що склалася нині на ринку нерухомості, привертає до себе увагу економістів, аналітиків, статистів, а на ряду з ними і кожного українця, який хотів би придбати житло. Політичний, економічний стан країни, до останнього часу, залишається нестабільним, у зв'язку з цим вартість на нерухомість продовжує збільшуватися.

У дійсний час не існує публікацій із запропонованої проблеми та відсутній науковий підхід до її вивчення. Існуючі публікації в газетах [6] не дають повного уявлення про тенденції розвитку ринку житла в Україні і потребують невідкладного рішення.

Метою даної роботи є вивчення за допомогою системного та ситуаційного підходів різноманітних чинників, які впливають на величину вартості житла, та визначення найвпливовіших з них.

Кожен громадянин нашої країни має право на житло, що зазначено у другому розділі Конституції України «Права, свободи та обов'язки людини і громадянина», ст.47 [1]. Але ціни, які спостерігаються сьогодні у сфері нерухомості, не дають можливості, щоб житло стало доступним для населення.

За останні роки в нашій країні значно зросла вартість житла. Незважаючи на це, попит залишається високим і продовжує підвищуватись ще й завдяки бажанню населення зберегти від інфляції та примножити свої капітали за рахунок нерухомості. Саме в цьому основна проблема вітчизняного ринку нерухомості.

Стимулює попит на житло розвиток іпотеки. Тільки за перше півріччя 2005 р., за даними НБУ, обсяг іпотечних кредитів населенню, порівняний з аналогічним періодом минулого року зріс на 34%, а до кінця року, за попередніми прогнозами, – на 55%.

Не можна не враховувати і впливу на український ринок загаль-

носовітових тенденцій. Апартаменти в Британії, Ірландії, Іспанії за останні три роки дорожчали на 20-30% щороку [3].

Процес зростання вартості на житло в Україні зображений графічно на рис.1, що відображає середні показники опосередкованої вартості на житло в нашій країні.

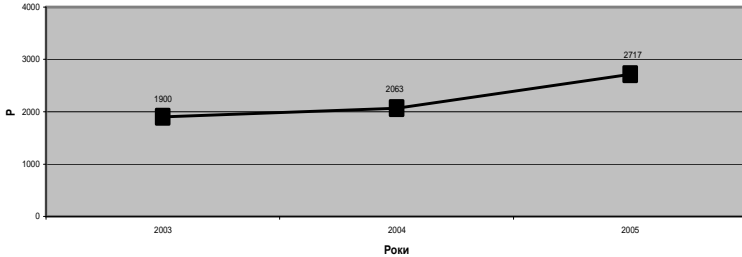


Рис.1 – Процес зростання вартості житла в Україні
(Р – вартість 1 м² загальної площі квартир будинку з урахуванням ПДВ, грн.)

Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України відпрацьовує правила ціноутворення, а вже кожний регіон розраховує вартість для себе. Це міністерство надає цифрові значення вартості 1 м² загальної площі квартири будинку (з урахуванням ПДВ), за регіонами та областями України (таблиця). На основі цих даних представимо рис.2, який дає можливість спостерігати цінову різницю за окремими містами та областями. У містах з високим розвитком промисловості потенційних покупців стає дедалі більше за рахунок внутрішньої трудової міграції.

Протягом 2005 р. на 30-40% подорожчали земельні ділянки під будівельні майданчики (в ціні готового житла займають близько 18%). Зарплати будівельників (14-15% у собівартості житла) збільшилися на 20% [2].

Підвищенню загальної вартості на нерухомість сприяє загально масштабний ріст цін на фактори, що її формують. Схематично фактори, що впливають на вартість житла можна відобразити на рис.3. Пропонується вважати факторами прямого впливу на вартість житла такі з них:

- *об'єм будівництва*. Має велике значення, оскільки за рахунок більшого об'єму будівельні компанії мають змогу значно знизити собівартість об'єкту (прикладом може виступати будівництво висотних споруд, що дає можливість зниження накладних витрат та приводить

до значної економії матеріалів);

- *вартість земельних ділянок*. Останнім часом вартість на землю зростає за рахунок дефіциту вільних ділянок під забудови та недостатньому законодавчому регулюванню з питань землі під забудову;

- *розмір заробітної плати*. Оплата праці включає усі витрати на оплату заробітної платні основних та допоміжних робітників [4];

- *вартість будівельних та взаємозамінних матеріалів*. Включає витрати на придбання матеріалів, напівфабрикатів, деталей і т.д.;

- *оренда та експлуатація обладнання*. Витрати по експлуатації будівельних машин і обладнання [5];

- *вартість на паливо та електроенергію*. Рівень цін на паливо та електроенергію зріс на 25%. Отже, актуальним постало питання з використання енергозберігаючих технологій.

Вартість 1 м² загальної площі квартир за даними Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства за регіонами України

Найменування регіонів, областей, міст	Вартість 1 м ² загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.	Найменування регіонів, областей, міст	Вартість 1 м ² загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.
Україна	2717	14. Миколаївська	2654
1. Республіка Крим	2663	15. Одеська	2735
2. Вінницька	2551	16. Полтавська	2652
3. Волинська	2783	17. Рівненська	2765
4. Дніпропетровська	2696	18. Сумська	2695
5. Донецька	2712	19. Тернопільська	2725
6. Житомирська	2535	20. Харківська	2790
7. Закарпатська	2525	21. Херсонська	2615
8. Запорізька	2750	22. Хмельницька	2535
9. Івано-Франківська	2511	23. Черкаська	2782
10. Київська	2650	24. Чернівецька	2522
11. Кіровоградська	2453	25. Чернігівська	2655
12. Луганська	2498	26. м. Київ	3075
13. Львівська	2748	27. м. Севастополь	2943

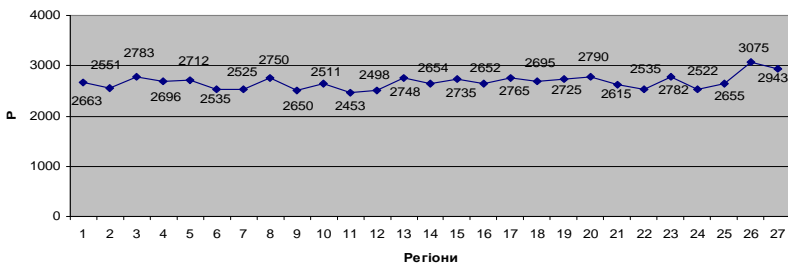


Рис.2 – Рівень цін на житло за регіонами України

Використовуючи ситуаційний підхід, можна зробити висновок, що найвпливовішими факторами, які матимуть важливе значення, будуть: вартість на паливо та електроенергію; вартість за транспортування, оскільки за останній час тарифи в загальному зросли на 20% на всі види транспорту; вартість на земельні ділянки.

1. Конституція України – К.: ООО «Новий друк», 2004. – 30 с.
 2. Документінформ. – К.: Держкомстат України, 1998-2005.
 3. Інформбюлетень. – К.: Держкомбуд України, 1998-2005.
 4. Економіка будівництва / За ред. К.С.Жидкова. – К.: ООО «Новий друк», 2003. – 238 с.
 5. Экономика строительства / Под общ. ред. И.С.Степанова. – М.: Юрайт-издат, 2004. – 620 с.
 6. Смирнов В. Время покупать жилье // Газета „Товарищ”. – 2006. – №25-26.
- Отримано 03.04.2006*

УДК 334.72

О.Д.РЯБЧЕНКО, канд. екон. наук

Українська державна академія залізничного транспорту, м.Харків

ЗЕМЕЛЬНА ВЛАСНІСТЬ І ПРИВАТИЗАЦІЯ

Висвітлюються актуальні питання землі і власності в Україні через призму економічних реформ на тлі історичного досвіду в процесі трансформаційних перетворень.

Постановка проблеми земельної власності і приватизації у загальному виді та її зв'язок з важливими науковими і практичними завданнями викликана тим, що земельна реформа є центральною ланкою всіх аграрних перетворень. Вирішення питання про власність на землю обумовлює соціальну орієнтацію суспільства. Земля – основний базис національного багатства, від якого значною мірою залежить соціально-економічна природа суспільного ладу. Форма власності на землю як засіб виробництва продукції сільського господарства і агропромислового комплексу в цілому визначає соціальну орієнтацію його перебування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми, вказує, що всі системні перетворення, серед яких на перше місце відведено питання логічного завершення земельної реформи, – це проблема не лише аграрно-промислового комплексу. Кінцевим результатом земельної реформи є приватна власність і ринок землі, що представляє собою визначальний стрижень усієї системи здійснюваних у країні ринкових трансформацій.

Свій значний внесок у вирішення цієї важливої для нашої держави проблеми зробили відомі вітчизняні й закордонні вчені, такі як